STADT SENDENHORST:
BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "St. Josef-Stift"

Gebäudehöhen und Dachformen in den überbauaren Teilflächen:

1. **GHmax. 122,0 m ü.NHN** Dachform: -
2. **GHmax. 86,0 m ü.NHN** Dachform: -
3. **GHmax. 77,5 m ü.NHN** Dachform: -
4. **GHmax. 87,5 m ü.NHN** Dachform: -
5. **GHmax. 85,0 m ü.NHN** Dachform: -
6. **GHmax. 90,0 m ü.NHN** Dachform: -
7. **GHmax. 81,0 m ü.NHN** Dachform: FDmax. 3°
8. **GHmax. 76,0 m ü.NHN** Dachform: FDmax. 3°
9. **GHmax. 75,0 m ü.NHN** Dachform: -
10. **GHmax. 80,0 m ü.NHN** Dachform: -
11. **GHmax. 80,0 m ü.NHN** Dachform: -
12. **GHmax. 75,0 m ü.NHN** Dachform: -

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, hier gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Krankenhaus mit Rehabilitationsklinik und Seniorenwohnhaus mit Pflegeeinrichtung sowie mit ergänzenden Einrichtungen

GRZ 0,5

III

GHmax. ... m ü.NHN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) in den überbaubaren Teilflächen 8 bis 12, Höchstmaß, hier z.B. 3 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) einschließlich Nebenanlagen, hier: maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe (= oberster Abschluss) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung C.1.1

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
im Einmündungsbereich Pennigstiege/Westtor

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Abstandsgrün,
siehe auch Festsetzung A.6 und textliche Festsetzung C.3.3

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Entwicklungsziel: naturnahe Ortsrandeingrünung, siehe textliche Festsetzung C.3.1

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):
- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen als gliedernde Hecke, siehe textliche Festsetzung C.3.2

Bindungen für die Erhaltung und fachgerechte Pflege von standortgerechten Gehölzen und Gehölzgruppen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):
- Erhalt von prägenden Einzelbäumen und Baumgruppen, siehe textliche Festsetzung C.3.3
- Erhalt von Heckenzügen und Gehölzgruppen, Teilbereiche a-e, siehe textliche Festsetzung C.3.3
  Teilbereich a mit zulässiger Fahrgasse, siehe textliche Festsetzung C.3.3

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (siehe E. Sonstige Hinweise, Nr. 5)

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St

Flächen für Sammelstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung C.2.1

20 m 70,0 m

Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung C.4.1

Trafostation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Höhenmaße innerhalb der überbaubaren Flächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m. 16 (5) BauNVO) sowie Nummerierung der jeweiligen Teilflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

15 Maßangaben in Meter, z.B. 15,0 m

9. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß Eintrag als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Sendenhorst (§ 9 (6) BauGB):
- Historischer Teil des St. Josef-Stiftes mit Flügelgebäude und Kapelle (lfd. Nummer A 8 der Denkmalliste)
- Altes Maschinenhaus (lfd. Nummer A 9 der Denkmalliste)

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

FDmax. 3°

Dachform und -neigung der Hauptbaukörper, hier Flachdach, siehe textliche Festsetzung D.1.1

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Einträge in der Katasterkarte, Auszug (Vermessungsbüro Kalverkamp, Sendenhorst, Stand Januar 2010):

- Vorhandene Gebäude

- Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

- Vorhandene Fahrgassen und Wege

- Stellplatzanlagen mit Gliederung

- Baumstandorte, markante Einzelbäume z.T. mit Baumkronen eingemessen

Naturnahe Umgestaltung des westlich angrenzenden Grabens (nachrichtliche Übernahme des Lageplanes gemäß Antrag nach § 31 WHG vom 22.12.2009, Gnegel GmbH, Sendenhorst)

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme** nach § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch andere Baukörper oder Nebenanlagen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen ggf. um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

2.1 Oberirdische Sammelstellplatzanlagen sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der angrenzenden überbaubaren Teilflächen 10 und 12 zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Teilflächen 5, 10, 11, 12 zulässig.
Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können für einzelne Stellplatzanlagen mit bis zu 10 Stellplätzen zugelassen werden (z.B. Anlagen für nicht mobile Patientengruppen an Sonderstandorten).

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB)

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Entwicklungsziel: naturnahe Ortsrandeingrünung.
Maßnahmen: Erhalt der Obstbäume, Anlage einer Hecke mit standortgerechten Gehölzen, Ausbildung eines Krautsaumes im Süden.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): Hecke zur Gebietseingrünung im gekennzeichneten Pflanzstreifen im Westen; fachgerechte Pflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene und mindestens 4-reihige Hecke. Der vorhandene standortgerechte Bestand kann hierbei angerechnet werden. Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen.

3.3 Bindungen für die Erhaltung und fachgerechte Pflege von standortgerechten Gehölzen und Gehölzgruppen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):

3.3.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von prägenden Einzelbäumen und Baumgruppen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen mindestens 20 cm in 1 m Höhe. Die DIN-Norm 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten (Ausgabe 08/2002, Beuth Verlag).

3.3.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Heckenzügen, Baumhecken, Gehölzgruppen:
a) Der festgesetzte Gehölzbestand (a) ist dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Zulässig ist jedoch eine maximal 6,5 m breite neue Hauptzufahrt zu der südlich gelegenen Stellplatzanlage durch den Gehölzbestand (Hinweis: die durch den Pfeil in der Plankarte eingetragene Lage ist unverbindlich und im Zuge einer Objektplanung zu konkretisieren).
b-f) Die festgesetzten Heckenzüge, Baumhecken und Gehölzgruppen b, c, d, e und f sind als geschlossene Gehölzbestände und Heckenzüge dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Grundsätzliche Vorgaben für Erhalt und fachgerechte Pflege in den Teilflächen a-f:
- Abgängiger standortgerechter Bestand ist entsprechend zu ersetzen. Nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- Stammumfang bei Ersatzpflanzungen für Einzelbäume und Bäume in Baumgruppen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.
- Die DIN-Norm 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten (s.o.).

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Einmündungsbereich Pennigstiege/Westtor: Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 i.V.m. Nr. 11 BauGB).

D. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung: In den überbaubaren Teilflächen 7 und 8 sind für die Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 3° zulässig.

1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckung geneigter Hauptdächer ist in dem Farbton *anthrazit*, orientiert an den vorhandenen Dacheindeckungen des Krankenhauskomplexes, vorzunehmen. Bei einzeln stehenden Gebäuden im südlichen Plangebiet, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen können nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde abweichend ggf. auch andere Farben zugelassen werden. Engobierte und/oder glasierte bzw. glänzende Dachziegel/-steine sind allgemein unzulässig.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig (Hinweis: Solaranlagen sind jedoch ebenfalls mit der Denkmalbehörde abzustimmen).

2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 86 (1) Nr. 4 BauO): Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang von mindestens 16-18 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Angrenzender standortgerechter Baumbestand kann angerechnet werden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen begründen. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581-53-6650, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat zuletzt mit Schreiben vom 22.10.2008 an die Stadt Sendenhorst mitgeteilt, dass für das Grundstück Westtor 7 auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist und keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat jedoch mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) sind zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02525/303-131) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252), unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage - bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung - in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

4. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen:

In Anlehnung an § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit, das heißt außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

5. Namenloses Nebengewässer, Verbandsnr. 28b1, wasserrechtliches Verfahren:

Die Aufhebung des östlichen Grabenabschnittes und die als Ausgleich erfolgende naturnahe Umgestaltung des westlichen Grabenzuges gemäß § 31 WHG sind in enger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf erarbeitet worden. Dieses wasserrechtliche Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt, im Bebauungsplan erfolgt lediglich eine flächenmäßige nachrichtliche Aufnahme der im Geltungsbereich betroffenen Teilflächen. Parallel hierzu wurde der ebenfalls abgestimmte Antrag auf Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser gemäß § 7 WHG gestellt.

F. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom ..... wurde gem. § 2 (1) BauGB vom ..... an öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB vom ..... wurde vom ..... an öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

Offenlage des Planentwurfes

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- und Begründungsentwurfes gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vom ..... wurde vom ..... an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am .....
a) über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen,
b) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und
c) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und hat
d) der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom ..... bis zum ..... in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am ..... Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

G. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW. S. 644);

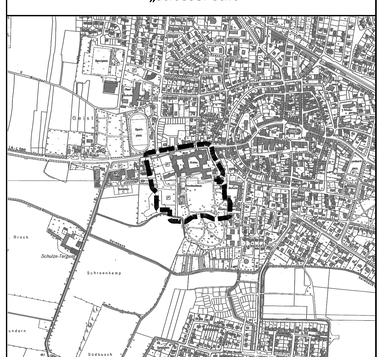
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW S. 380).

STADT SENDENHORST:

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

„St. Josef-Stift"



Gemarkung Sendenhorst, Flur 43 — Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im **Maßstab 1:1.000** — Planformat: 109 cm x 80 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Entwurf Januar 2010

Gez.: Pr
Bearb.: Ti / Di

Stand: 20.01.2010 43-Entwurf